

最近の判例から (11)－修補義務違反と損害賠償－

賃貸人の修補義務違反による賃借人の支払賃料の減額請求は棄却されたが、慰謝料等の損害賠償請求の一部が認容された事例

(東京地判 平成25・3・25 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

賃借人が、賃貸人と建物賃貸借契約を締結し、居住を始めてからまもなく、建物内の天窓部分から雨漏りがあり、その後も雨漏りが繰り返され、再三にわたって修繕を求めたが、賃貸人が十分な対応を取らず、修繕も行わなかったことから、修補義務違反があるとして、賃借人は、支払賃料のうち減額相当分、水損、慰謝料等の損害（損失）金及び遅延損害金の支払を求めた事案において、支払賃料の減額請求は棄却されたが、水損、慰謝料、遅延損害金の請求の一部が認容された事例（東京地判 平成25年3月25日 一部認容・一部棄却 控訴 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成13年10月頃、賃貸人Y（被告）は賃借人X（原告）から建物内の雨漏りの報告を受け、室内を点検したところ、雨漏りの痕跡を確認し、Yはリフォーム業を営むCに点検補修を依頼した。Cは雨漏りの発生原因を特定することができず、Xの申告をもとに、天窓付近一帯に撥水剤を散布した。YはXに対し謝罪し、クリーニング代を支払った。

平成13年11月頃、YはXから建物内の雨漏りの報告を受け、建物の設計士が原因を検討したところ、天窓の立ち上がり部分が発生箇所であろうとの判断を受け、Cがその部分全体にコーキング、撥水剤を散布した。

平成15年10月14日、YはXから建物内の雨漏りの報告を受け、点検したが、雨漏りの痕跡を確認できなかった。YはCに修理を依頼

し、Cは再度コーキングを実施した。

平成17年9月14日、YはXから同月11日に発生した雨漏りの連絡を受け、保険会社に雨漏りの調査を依頼した。Cは再度コーキングを施工した。なお、これに先立つ平成16年1月頃、XはYに対し、内容証明郵便をもって、賃貸借契約を解除し、契約金の返還を求める旨の通知をしていた。

平成21年9月1日、YはXから建物内の雨漏りの連絡を受け、その依頼を受けた防水工事会社Dは、保険代理店担当者、その鑑定人を立ち会わせて、同月4日、室内を点検した。Xが天窓付近に雨漏りがあったと申告したため、点検したが、雨漏りの原因を特定できなかった。Dは、同月11日、再度、天窓付近にコーキング処理をした。XとYは、同年10月5日、損害金として3万円を支払う旨の示談書を作成した。

平成21年10月8日、建物内に雨漏りが発生し、Xが販売用に保管していたCDが水に浸された。Yは同月11日、Xの報告を受け点検したが、雨漏りの痕跡を確認することができず、防水工事を施工したばかりなので、様子を見ることにした。

平成22年4月13日、9月8日、16日、23日にも雨漏りが発生したが、XはYに対し連絡をしなかった。

Yは平成22年6月30日付けで訴外土地建物会社に建物を売却し、同年9月1日に最終決済をして引き渡した。なお、訴外土地建物会社は、平成23年2月、水まき試験を実施した

が、雨漏りの原因を特定することができず、また、訴外土地建物会社は、その後、補修工事を行ったが、その後も雨漏りは発生した。

Xは、Yに修補義務違反があるとして、水損、支払賃料のうち減額（30%のスペースが使えないとして、賃料の30%減額）相当分、慰謝料等の損害（損失）合計541万2,000円のうち、250万円及び149万9,800円に対する訴状送達日の翌日である平成23年10月9日から、100万200円に対する請求拡張申立書送達日の翌日である平成24年7月12日から支払済みまでそれぞれ年5%の割合による遅延損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求のうち、支払賃料の減額請求を棄却、水損、慰謝料、遅延損害金の請求を一部認容した。

- (1) 建物には、①13年10月頃、②11月頃、③15年10月14日、④17年9月11日、⑤21年9月1日、⑥21年10月8日、⑦22年4月13日、⑧同年9月8日、⑨同年9月16日、⑩同年9月23日に雨漏りが生じたと認められる。
- (2) 雨水に浸されたCDの販売による利益分として5万円の損害を被ったと認めることにする（民事訴訟法248条）。
- (3) XはYから建物を賃借し、平成22年9月まで9年以上生活していたが、その間の雨漏りの回数は10回程度にとどまり、雨漏りによって水に浸された範囲やその量、水に浸された家財道具の種類やその程度等を確定できず、Xも雨漏りがあったときにはYに対し対処を求めたものの、それ以上に申し立てないで、契約を更新して住み続けていたのだから、建物の使用収益ができずに、賃料が当然に30%減額されたことを前提とするXの主張は採用できない。
- (4) XとYは、それぞれ発生した雨漏りにつ

いて、発生時からおよそ1か月程度に、Yが補修工事を実施したり、損害賠償金の支払いをしており、Xがその余の債権を免除する旨の和解を合意したと認める。なお、Xは平成16年1月頃、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をしたようであるが、雨漏りによる損害賠償請求権を行使したことは窺えないので、上記認定を左右しない。

(5) XとYが示談書を取り交わした平成21年9月1日発生の雨漏りまでは、解決済みと認められる。

(6) Yは建物の修補義務に違反しているというべきであり、その原因がわからないことは、賃貸人の修補義務を免責する根拠になるとはいえない。

(7) XはYが賃貸人としての修補義務に違反したことにより、⑥から⑩の雨漏りによって、精神的な苦痛を受けたと認められる。その慰謝料は、賃貸人が原因不明との理由で修補義務を尽くしていないこと、比較的多数回の雨漏りが発生していること、過去の雨漏りについては解決済みとはいえ、雨漏りの回数が重なれば、相応して精神的苦痛も増大すると考えられることを考慮し、合計45万円とする。

3 まとめ

本件では、賃貸人の修補義務について、①賃貸人は契約を更新し、住み続けていたのだから、賃料が当然に減額されたとは認めない、②賃貸人が雨漏りの発生から、補修工事を実施したり、損害賠償金の支払いをしており、示談書の取り交わしまでは解決済みと認める、③雨漏りの修補の原因が分からないことは、賃貸人の修補義務を免責する根拠にならない、など具体的な判断を示した実務上の参考となる事例である。

(調査研究部調査役)